

# Åby Nordgård Samfällighetsförening

Årsredovisning 2020-2021

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Åby Nordgård Samfällighetsförening**  
716408-4605  
Räkenskapsåret  
**2020-07-01 - 2021-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Åby Nordgård Samfällighetsförening, 716408-4605, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2020-07-01 - 2021-06-30.

### Verksamheten

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bodil Söderquist	Ledamot, Ordförande	2022
Sebastian Ryberg	Ledamot, Sekreterare	2021
Robert Bengtsson	Ledamot, Kassör	2021
Magnus Johansson	Ledamot	2022
Anders Kinnander	Ledamot	Avgått 2021-03-01

##### Styrelsesuppleanter

Ida Nygren	Suppleant	2021
Issa Moosavi Far	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Elisabet Schele	Föreningsrevisor	2021
Joakim Emmesjö	Föreningsrevisor	2022

##### Revisorssuppleanter

Jan Johansson	Föreningsrevisor	2021
---------------	------------------	------

##### Valberedning

Glas Arhusen		2021
Niklas Olausson		2021
Stig Eriksson		2021
Torulf Rutgersson		2021

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Bodil Söderquist, Robert Bengtsson och Sebastian Ryberg, två i förening.

7e

### Allmänt om verksamheten

Åby Nordgård Samfällighetsförening bildades med beslut från Lantmäteriet 1975-04-18 för förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ÅBY GA:1 och ÅBY GA:2.

ÅBY GA:1 avser vägar, vattenförsörjning, avloppsanläggning, radio-tv och/eller tele, elledningar och/eller belysning, värmeanläggning, grönområden, garage och/eller parkering samt kvartersanläggning.

ÅBY GA:2 avser kvartersanläggning.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Gert Jansson Trädgårdsanläggningar *	Fastighetsskötsel
Tele2	Tv, bredband och telefoni
Möln dal Energi	Elavtal avseende volym
Möln dal Energi	Fjärrvärme
Nordiq Energy	Serviceavtal värmesystem
Västsvenska Port och El	Serviceavtal garage

\* Från och med 2021-10-01 ansvarar Bredablick Förvaltning för Teknisk förvaltning.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 128 122 kr och planerat underhåll för 240 534 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen har under slutet av året beställt en underhållsplan via Sustend, vilken vid avlämnande av årsredovisning är under upprättande.

Avsättning till underhållsfond för 2020/2021 görs enligt styrelsens förslag med 2 381 400 kr, vilket motsvarar 16 200 kr per delägare.

#### Planerat underhåll

	<u>År</u>
Brandtätning mellan fastigheter	2021/2022
Översyn/byte av avstängningsventiler	2021/2022
Översyn, inställning och omploMBERING av värmeventiler	2021/2022
Översyn/byte av el i undercentraler	2021/2022
Översyn/byte av källardörrar på Måldomargatan	2021/2022
Översyn/byte av belysning i källargångar på Måldomargatan	2021/2022
Underhåll av ytskikt i källargångar på Måldomargatan	2021/2022
Installation av laddstolpar	2022/2023
Översyn av el i området	2022/2023
Översyn av värme- och vattenledningar	2022/2023

#### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Färdigställande av dräneringsprojekt	2020/2021
Byte av lås till källargångar på Måldomargatan	2020/2021
Nya hänglås till kulvertluckor, värmecentraler och styrelserum	2020/2021
Montering av injusteringsventiler och backspolning	2020/2021

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13:e november 2020. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden samt 5 arbetsmöten.

På grund av den rådande pandemin kunde föreningsstämman inte genomföras i fysisk form utan den genomfördes istället som poströstningsstämma.

Under året har det dräneringsprojekt som löpt över flera år avslutats och samtliga fordringar reglerats.

## Styrelsens ord

I februari fick huvudkabeln för fiber ett allvarligt brott och Tele2:s fiberreparatörer fick rycka ut och laga skadorna. Avbrottet drabbade de boende olika, i bästa fall var man utan nät bara under själva reparationen.

Ett antal fastighetsägare har under året haft problem med vattenläckor från tak och ventilationshuvar. Styrelsen har ombesörjt att dessa läckor tätats och har även genomfört en besiktning av samtliga tak i området.

Det har trängt in vatten från takavvattning och dränering hos en fastighetsägare. Vid besiktning upptäcktes att den pump som skall hålla undan vattnet är underdimensionerad och behöver bytas ut till en bättre pump.

En av samfällighetens varmvattenledningar brast i slutet av juni. Styrelsen fick kalla in grävare, rörläggare och hantverkare för att avhjälpa skadan. Ledningsbrottet medförde att de västra delarna av området fick störningar i vattenförsörjningen till och från under några dagar.

Styrelsen har utrett vilka regler och ansvar som gäller kring brandskyddet mellan fastigheterna där grårören (avloppstammarna) går igenom väggarna. Hela utredningen finns på Åby Nordgårds webbplats.

Under året har även föreningens stadgar omarbetats och juridiskt granskats med hjälp av Villaägarna.

## Medlemsinformation

### Delägare

Samfällighetsföreningen består av 147 delägare.

Delägarfastigheterna är Kåkremsen 1-7, Ledvolten 1-8, Måldomaren 1-12, Målkameran 2-11, Ridläraren 2-11, Ridpiskan 2-22, Sadelbommen 2-11, Sadelknappen 2-7, Sadelkåpan 2-20, Sadelmakaren 2-11, Sadelplatsen 2-14, Seldonet 2-11 samt Selpinnen 2-12.

### Hemsida

Föreningens webbplats är [www.abynordgardsamf.se](http://www.abynordgardsamf.se)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	6 647	6 648	6 277	5 748
Resultat efter finansiella poster	2 612	1 625	192	746
Förändring av underhållsfond	2 141	-10 023	2 199	1 113
Resultat efter fondförändringar	471	11 647	-2 008	-367
Soliditet %	-23	-121	13	52

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

20

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>10 022 637</b>	<b>-15 556 259</b>	<b>1 624 514</b>
Disposition enligt föreningsstämma		1 624 514	-1 624 514
Avsättning till underhållsfond 2020/2021	2 381 400	-2 381 400	
Avsättning till underhållsfond 2019/2020	1 624 514	-1 624 514	
Ianspråktagande av underhållsfond 2020/2021	-240 534	240 534	
Ianspråktagande av underhållsfond 2019/2020	-11 647 151	11 647 151	
Årets resultat			2 612 327
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 140 866</b>	<b>-6 049 974</b>	<b>2 612 327</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 909 108
Årets resultat före fondförändring	2 612 327
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsens förslag	-2 381 400
Årets Ianspråktagande av underhållsfond	240 534
Summa över/underskott	-3 437 647

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 437 647**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

70

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror	2	168 972	156 700
Övriga rörelseintäkter	3	6 478 487	6 491 249
<b>Summa rörelseintäkter</b>		6 647 459	6 647 949
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 329 376	-4 385 138
Övriga externa kostnader	7	-175 320	-131 854
Personalkostnader	8	-301 547	-291 363
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 806 243	-4 808 355
<b>Rörelseresultat</b>		2 841 216	1 839 594
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		329	-
Räntekostnader		-229 218	-215 080
<b>Summa finansiella poster</b>		-228 889	-215 080
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 612 327	1 624 514
<b>Årets resultat</b>		2 612 327	1 624 514



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 297	-270 669
Övriga fordringar		8 383	-24 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 214	1 702
Summa kortfristiga fordringar		128 894	-293 912
<b>Kassa och bank</b>	9	5 412 013	3 512 389
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 540 907	3 218 477
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 540 907	3 218 477

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Underhållsfond		2 140 866	10 022 637
Summa bundet eget kapital		2 140 866	10 022 637
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 049 974	-15 556 259
Årets resultat		2 612 327	1 624 514
Summa fritt eget kapital		-3 437 647	-13 931 745
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 296 781</b>	<b>-3 909 108</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Investeringslån	10,11	5 565 000	5 845 000
Summa långfristiga skulder		5 565 000	5 845 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	10,11	280 000	280 000
Leverantörsskulder		294 701	993 370
Övriga skulder		69 902	9 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	628 085	-
Summa kortfristiga skulder		1 272 688	1 282 585
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 540 907</b>	<b>3 218 477</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 841 216	1 839 594
	<b>2 841 216</b>	<b>1 839 594</b>
Erhållen ränta	329	-
Erlagd ränta	-229 218	-215 080
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 612 327</b>	<b>1 624 514</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-422 806	-44 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-9 897	567 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 179 624</b>	<b>2 147 592</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-280 000	-280 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-280 000</b>	<b>-280 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 899 624</b>	<b>1 867 592</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 512 389</b>	<b>1 644 797</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 412 013</b>	<b>3 512 389</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Not 2 Hyror

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Hyror, p-platser	53 472	50 400
Hyror, garage	71 100	61 900
Hyror, motorvärmare	44 400	44 400
<b>Summa</b>	<b>168 972</b>	<b>156 700</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Driftavgift	3 704 400	3 697 500
Underhållsfond	2 381 400	2 401 000
Tv, bredband och telefoni	352 800	352 800
GA:2	32 400	32 400
Uppvärmning *	6 345	7 248
Övriga intäkter	1 142	301
<b>Summa</b>	<b>6 478 487</b>	<b>6 491 249</b>

\* 3 delägare debiteras extra värmekostnad för uppvärmning av utbyggnad.

Ye

#### Not 4 Reparationer

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
VA & sanitet, installationer	35 896	-
Värme, installationer	2 959	-
Huskropp, tak	13 581	-
Markytor	18 172	67 331
P-platser/garage	45 277	-
Vattenskador	12 237	-
<b>Summa</b>	<b>128 122</b>	<b>67 331</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	46 782	-
VA & sanitet, installationer	20 971	1 443 407
Värme, installationer	46 548	620
Tele/Tv/porttelefon, installationer	-	89 285
Markytor	126 233	293 094
P-platser/garage	-	9 669
<b>Summa</b>	<b>240 534</b>	<b>1 836 075</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Fastighetskötsel	68 876	68 876
Besiktningkostnader *	104 000	-
Snöröjning	94 375	94 377
Serviceavtal, värme	18 103	25 424
Serviceavtal, garage	18 750	-
El, gemensam	16 333	20 065
El, garage	13 925	13 231
El, motorvärmare	17 018	24 495
El, GA:2	17 851	14 224
Uppvärmning	1 622 119	1 438 466
Vatten och avlopp	598 512	513 386
Systematiskt brandskyddsarbete	13 706	-
Tv, bredband och telefoni	357 152	269 187
<b>Summa</b>	<b>2 960 720</b>	<b>2 481 732</b>

\* Kostnad 2020/2021 avser takbesiktning.

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 490	-
Kontorsmateriel och trycksaker	3 169	1 983
Tele och post	9 857	1 960
Förvaltningskostnader	96 501	97 864
Konstaterade förluster på fordringar *	24 412	-
Övriga riskkostnader	90	-
Jurist- och advokatkostnader	7 689	-
Bankkostnader	3 080	5 704
IT-tjänster	1 198	1 628
Övriga externa tjänster **	20 484	665
Medlemskap i Villaägarna inkl. försäkring ***	7 350	22 050
<b>Summa</b>	<b>175 320</b>	<b>131 854</b>

\* Kostnad 2020/2021 avser dräneringsprojekt.

\*\* Kostnad 2020/2021 avser arvode till Villaägarna för hjälp med stadgar.

\*\*\* Lägre kostnad 2020/2021 p.g.a. kostnaden för perioden 2020-07-01 - 2021-02-28 bokfördes på 2019/2020.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

## Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Styrelsearvoden, fasta	171 427	196 417
Styrelsearvoden, rörliga	38 721	25 286
Föreningsvalda revisorer	12 143	-
Valberedning	4 286	-
Utbildning	8 663	-
<b>Summa</b>	<b>235 240</b>	<b>221 703</b>
Sociala avgifter	66 307	69 660
<b>Summa</b>	<b>301 547</b>	<b>291 363</b>

## Not 9 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Transaktionskonto Handelsbanken	1 995 490	-
Transaktionskonto Swedbank	3 416 523	3 512 389
<b>Summa</b>	<b>5 412 013</b>	<b>3 512 389</b>

### Not 10 Förfall investeringslån

	2021-06-30	2020-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	280 000	280 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 120 000	1 120 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 445 000	4 725 000
<b>Summa</b>	<b>5 845 000</b>	<b>6 125 000</b>

### Not 11 Investeringslån

	2021-06-30	2020-06-30
Investeringslån	5 845 000	6 125 000
<b>Summa</b>	<b>5 845 000</b>	<b>6 125 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Slutförfalldag	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,75 %	2027-09-30	3 045 000	-	140 000	2 905 000
Swedbank	3,75 %	2027-09-30	3 080 000	-	140 000	2 940 000
<b>Summa</b>			<b>6 125 000</b>	<b>-</b>	<b>280 000</b>	<b>5 845 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	5 688	-
Förutbetalda intäkter	535 770	-
Upplupna driftskostnader	86 627	-
<b>Summa</b>	<b>628 085</b>	<b>-</b>

*10*

## Underskrifter

Möln dal, 2021-09-10



Bodil Söderquist  
Styrelseordförande



Sebastian Ryberg



Robert Bengtsson



Magnus Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-09-10



Elisabet Schele  
Föreningsrevisor



Joakim Emmesjö  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Åby Nordgård Samfällighetsförening, organisationsnummer 761408-4605.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Åby Nordgård Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Möndal 2021-09-10

  
Joakim Emmesjö

  
Elisabet Schéle





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

